Mal Cimanggis

Didesain untuk Tempat Belanja dan Rekreasi yang Nyaman

Bumi ini sudah terlalu padat dengan manusia kelelahan, yang menghabiskan seluruh tenaganya untuk "banting tulang" mencari nafkah. Sehingga, keinginan untuk mendapatkan sesuatu dengan praktis dan nyaman, tanpa perlu tawar menawar serta kepanasan, merupakan pilihan tepat. Kecenderungan ingin belanja, selagi masih punya uang terutama untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, merupakan sifat manusia. Tidak bisa dipungkiri belanja di tempat yang nyaman, sekaligus rekreasi menjadi idaman setiap insan, khususnya bagi orang-orang yang setiap hari sudah jenuh dan penat bekerja mencari uang. Plaza maupun mal, merupakan tempat yang nyaman untuk berbelanja. Hal itu, ditangkap sebagai peluang yang bagus oleh PT Favorita Unggul, perusahaan yang semula bergerak di bidang kontraktor bangunan, khususnya bangunan plaza dan pasar. Kini sudah 13 tahun mengembangkan sayapnya lebih lebar lagi, yakni sebagai pengembang, tanpa meninggalkan bidang kontraktor yang sudah digeluti selama 30 tahun.

Mal Cimanggis, salah satu proyek mal yang didesain dan dibangun oleh PT Favorita Unggul. Juga, sebagai pengembang dan pengelola mal tersebut. Demikian, dikatakan Ir Jufri Naz - *Site Operation Manager/Project Coordinator* PT Favorita Unggul, Ltd. Mal Cimanggis, terletak di Jalan Raya Bogor, Kecamatan Cimanggis- Depok. Setiap hari dilalui segala jenis kendaraan dari dan ke Bogor-Jakarta. Pemilihan lokasi ditentukan setelah melakukan survei dan mencari data di kantor walikota dan statistik Depok. Hasil survei menunjukkan, lokasi strategis Kota Depok dan Jalan Raya Bogor, merupakan jalan utama yang sangat ramai, menghubungkan Ibukota DKI Jakarta dan Kotamadya Bogor. Juga, beberapa kota di antaranya mempergunakan jalan tersebut menuju Jakarta.

Lokasi strategis antara mal maupun plaza, yakni dalam radius minimal 7 km. Sedangkan jarak Mal Cimanggis dengan Cibinong 9 km dan dengan Mal Cijantung sekitar 8 km. "Orang mempu-

nyai kecenderungan belanja ke Cijantung. Juga, ke Margonda Depok yang kami ketahui sangat macet. Kami ambil jalan tengah, dengan membangun mal di daerah Cimanggis, supaya orang di sekitar sini bisa berbelanja. Mal Cimanggis sangat strategis untuk buka usaha, persaingan usaha sejenis sama sekali tidak ada," ujar Jufri sedikit promosi. Kemacetan lalulintas, karena letak mal dekat dengan pertigaan Kelurahan Mekarsari sudah diperhitungkan, lanjutnya, "Sebelumnya kami sudah diskusi dengan orang yang berwenang di kantor walikota Depok, khususnya bidang tata kota. Dalam waktu dekat ini akan membuka jalan akses dari Gas Alam menuju Margonda Depok. Adanya jalan akses tersebut, kami harapkan kemacetan di sekitar mal dapat diprediksi."

Ir. Jufri Naz

Ir. Supiyanto

Kecamatan Cimanggis, merupakan kecamatan terpadat penduduknya di Kotamadya Depok, dibanding Kecamatan Pancoran Mas, Beji, Sukmajaya, Sawangan dan Limo. Sesuai dengan data pemerintah Kodya Depok tahun 2000, lanjut Jufri, sekitar 30 persen penduduk Kodya Depok bermukim di Kecamatan Cimanggis. Sedangkan 70 persen tersebar di lima kecamatan lainnya. Sesuai data, pendapatan perkapita penduduk Kecamatan Cimanggis Rp 1.500.000,- per keluarga per bulan, dengan jumlah anggota keluarga rata-rata 5 orang. "Secara perbandingan, pendapatan perkapita per bulan di Kecamatan Cimanggis Rp 300.000,- perkepala. Sehingga, nilai komersial Mal Cimanggis diperhitungkan kemungkinannya. Dimana jumlah pendapatan yang akan mengalir ke Mal Cimanggis sekitar Rp 31 milyar setiap bulan," papar Jufri, sembari memperlihatkan dasar perhitungannya, sehingga mencapai nilai Rp 31 milyar itu. Jufri menyimpulkan, perkembangan ekonomi dan nilai ekonomi Kodya Depok, khususnya Kecamatan Cimanggis seirama dengan Ibukota DKI Jakarta, tergolong kota yang subur serta makmur sejahtera.

Tahap Finishing

Perencanaan

Luas lahan Mal Cimanggis kurang lebih 4.710 m^2, bangunan mal terdiri dari enam lantai. Total luas bangunan 11.920 m^2. Area parkir terletak di halaman depan dan belakang mal. "Izin pembangunan di kawasan ini maksimal 6 lantai. Bila menggunakan besmen, akan kehilangan ijin 1 lantai. Dari segi ekonomis, kami anggap area parkir di besmen tidak menguntungkan. Direncanakan, tahun depan akan memperluas lahan parkir, dengan membeli tanah milik warga sekitar mal, kurang lebih 1000 m^2," jawab Jufri, saat ditanya area parkir di *basement*.

Proses perencanaan Mal Cimanggis butuh waktu selama 8 bulan. Dipandang dari segi arsitektur, desain mal ini cukup sederhana tidak menganut gaya arsitektur tertentu, tapi mempunyai ciri khas yang tidak dimiliki mal lain. "Ciri khas bangunan mal yang dibangun PT Favorita Unggul, selalu ada 2 pilar di dinding bangunan bagian depan, sebagai titik fokus pandangan. Sebetulnya, fungsi utama 2 pilar tersebut, adalah *shaft* untuk jalur pipa-pipa kabel, sekaligus sebagai ciri khas bangunan mal kami," ungkap Jufri. Dalam proyek ini, Ir. Jufri Naz terlibat mulai dari survei lokasi, perijinan, proses perencanaan, sampai dengan pelaksanaan.

PT Favorita Unggul tidak menggunakan jasa konsultan lain, melainkan konsultan *in house*, dengan mempelajari referensi desain yang dimiliki dalam proyek-proyek mal dan plaza, yang sudah dibangun lebih dulu. "Pertimbangan kami tidak menggunakan jasa konsultan lain, yakni mengurangi masalah bila mal ini sudah operasional," ungkapnya. Dia berikan salah satu contoh, dari segi arsitektur, saluran pembuangan selalu disembunyikan supaya tidak merusak estetika arsitektur. Namun, bila ada masalah tersumbatnya saluran, akan sulit diatasi. "Kami membuat saluran pembuangan di atas permukaan tanah, khususnya di dapur *food court*. Hal itu akan memudahkan dilakukan perbaikan bila terjadi *trouble*. Dari segi arsitektur akan dianggap tidak bagus. Bagi kami tidak masalah karena letaknya di dapur, yang melihat hanya orang dapur,"ujar Jufri memberi alasan.

Kelebihan konsultan *in house*, lanjutnya, memudahkan pula bila terjadi perubahan desain. Contoh, semula desain kanopi di depan pintu masuk mal berbentuk segitiga. Supaya nampak lebih indah bentuknya, diganti berbentuk melengkung. Saat itu juga dilakukan perubahan, tanpa membutuhkan waktu lebih lama. Kelebihan lainnya, memudahkan koordinasi. "Pada umumnya rapat koordinasi proyek dilaksanakan sekali setiap minggu. Di proyek ini, rapat koordinasi dilaksanakan setiap hari setelah pukul 5 sore,"tuturnya.

Warna coklat muda dan coklat tua, merupakan paduan warna ekterior bangunan, nuansa gelap menjadi cerah

karena dipadu nuansa orange yang mencolok. "Saat ini banyak bangunan yang dicat dengan warna yang mencolok. Sejak tahun 1993 bangunan-bangunan mal dan plaza yang kami miliki, menggunakan cat dengan warna yang "ngejreng", ketika itu ditertawakan oleh para kolega. Namun, kini warna yang mencolok sudah ngetrend,"paparnya sembari tertawa kecil.

Berlawanan dengan eksterior, warna interior nampak sejuk berwarna hijau soft pada dinding dan lantai. Lantai menggunakan keramik *Portofino Granito*, diberi ornamen berupa pola bunga warna merah maron dalam lingkaran warna biru tua. Pola bunga tersebut, hanya beberapa titik diletakkan di depan pintu masuk mal. Seperti layaknya bangunan mal dan plaza lainnya, dinding di lantai dasar berupa kaca dengan kusen alumunium. Sehingga, ruang dalam mal nampak jelas dan terang dari luar. "Ruang di lantai dasar untuk restoran *fast food*, toko-toko dan outlet-outlet pakaian jadi, selevel butik. Kami sudah bicara dengan para *tenant*, di lantai dasar untuk produk-produk penjualan yang bagus," tutur Jufri. Lantai dasar disewakan dengan harga Rp 4,5 juta - Rp 5 juta per bulan, dengan luas standar 3,5 x 3,5 m. Lantai satu untuk supermarket, lantai dua untuk toserba, lantai tiga untuk aneka *store* dan pusat elektronik, lantai empat untuk *fast food* dan bioskop. Lantai lima diperuntukkan pusat bermain dan bioskop kapasitas 100 orang.

Transportasi per lantai menggunakan satu lift penumpang, atau eskalator yang didesain berdampingan antara eskalator naik dan eskalator turun. Hal itu, memudahkan lalu lintas orang dari lantai ke lantai. Sekaligus menghemat ruang. "Kami sudah minta pada *tenant* agar tidak membuka *counter* di sekitar area eskalator. Area eskalator merupakan area bebas. Dari pengalaman sebelumnya, area eskalator jadi padat karena adanya *counter-counter* yang tidak diinginkan. Kami tidak bisa melarang karena tidak ada perjanjian sebelumnya," ungkap Jufri. Selasar antara toko ke toko, didesain cukup nyaman dengan jarak 3,35 m. "Kami menghindari kemacetan lalulintas manusia, seperti yang terjadi pada bangunan mal maupun plaza sebelumnya. Dimana, selasar antara toko ke toko hanya 2,5 m," ungkapnya. Mal Cimanggis dirancang sebagai tempat belanja dan tempat rekreasi, yang nyaman.

Pelaksanaan

Proyek Mal Cimanggis, menghabiskan biaya kurang lebih Rp 41 milyar, yakni untuk bangunan Rp 25 milyar, termasuk perijinan dan infrastruktur. Sedangkan tanah menghabiskan biaya Rp 16 milyar. Struktur beton proyek ini, menggunakan mutu beton K-250 dan mutu baja U24 untuk diameter besi tulangan kurang dari 12mm. Sedangkan diameter besi tulangan lebih dari 13 mm menggunakan besi ulir dengan mutu baja U39. Kecuali untuk tulangan plat menggunakan *wire mesh* M9. Struktur atap menggunakan baja WF 300.

Pelaksanaan struktur lantai 4 dan 5

Pelaksanaan proyek mulai Februari 2001, dengan skup pekerjaan dari sarana penunjang, yakni pekerjaan turap tepi kali dan jembatan penghubung antara jalan raya ke halaman mal. Pekerjaan *bored pile* terdiri dari 52 titik poer dan 104 *bored pile*, dilaksanakan mulai November 2001. Jeda waktu cukup panjang antara pekerjaan penunjang dan *borepile*. "Karena waktu itu kondisi politik Indonesia belum stabil. Bila kami memaksa meneruskan pekerjaan, dikuatirkan market tidak bagus," ujar Jufri. Ditargetkan, proyek ini selesai akhir Desember 2002. *Soft opening* Pebruari 2003 dan *grand opening* April 2003.

Rencana penyelesaian proyek, pada awalnya dijadualkan November 2002. Sehingga, proyek dilaksanakan dengan *fast track*. Puncak pelaksanaan sekitar Juni 2002, mengerahkan tenaga kerja kurang lebih 900 orang dari 6 subkontraktor "Kami merencanakan akhir tahun ini mal dibuka. Namun, *dept. store* tidak siap. Kami tidak mau bila buka hanya tiga lantai, berkesan tidak ramai. Karena jadual *opening* mal mundur, pelaksanaan proyek selanjutnya menjadi lambat. Berbeda saat pelaksanaan sekitar bulan Juni lalu."

Proyek Mal Cimanggis dibangun tidak jauh dari lingkungan rumah warga. Pemilihan pondasi *bored pile* bukan tiang pancang, dengan pertimbangan jarak bangunan mal dengan rumah warga hanya 8 meter. Kendala pelaksanaan proyek, yakni ketika warga sekitar proyek komplain, karena terganggu suara bising pekerjaan struktur atas. "Kami adakan pendekatan dengan memberi pengertian, bila proyek mal ini sudah jadi, banyak menyerap tenaga kerja di sekitar mal. Kami mengutamakan warga sekitar mal, supaya lebih ringan biaya transportasinya. Kami minta pada warga, yang terganggu suara bising untuk bersabar sekitar 6 bulan. Mereka akhirnya mau mengerti, setelah dua kali rapat dengan direksi dan kru proyek," ungkap Jufri. Warga di sekitar mal ini cukup kondusif, dibanding di proyek-proyek mal sebelumnya, lanjutnya. Pendekatan dan pengertian diberikan pula pada kuli angkut sekitar proyek, yang semula menjadi kendala. "Akhirnya mereka mau mengerti dengan keinginan kami. Sehingga, pengiriman material menjadi lancar, tidak ada hambatan lagi."

Area eskalator merupakan area bebas.

Kendala lain yang cukup menghambat jadual penyelesaian proyek, akibat belum siapnya tenant untuk buka akhir tahun ini. Misalnya, jadual pekerjaan halaman depan mal direncanakan sudah selesai dan rapi, tapi ruang di lantai 1 dan 2 yang disewa *tenant* belum selesai, mengakibatkan pemasangan *paving* di halaman depan tertunda. "Pengangkutan material akan merusak paving yang sudah terpasang. Oleh karena itu, pemasangan paving ditunda. Akibatnya, halaman depan terkesan masih berantakan. Kami punya inisiatif, mempersiapkan lebih dulu material yang akan di butuhkan *tenant* di lantai 1 dan 2, setelah itu dilaksanakan pemasangan *paving block*," ujarnya. Memenuhi keinginan tenant untuk merubah desain toko, merupakan salah satu masalah kecil yang cukup menghambat jadual penyelesaian proyek. "Misalnya, berdasarkan gambar desain, tidak ada pintu di salah satu bidang dinding. Namun, mereka menginginkan ada pintu, akhirnya kami harus memenuhi keinginan mereka, dengan membongkar dinding," ungkapnya.

Mekanikal Elektrikal

'Pada proyek ini dilakukan pembenahan pada pekerjaan mekanikal elektrikal. Pada proyek-proyek sebelumnya, panel-panel instalasi listrik disatukan dalam satu panel. Sehingga, bila ada masalah, akan kesulitan dalam mengatasinya. "Di sini dipasang 2 panel. Meskipun perlu biaya besar, tapi bila ada *trouble* akan mudah mengatasi," papar Jufri, dibenarkan Ir. Supiyatno-*M&E Engineer* PT Favorita Unggul Ltd. Begitu pula dengan instalasi air bersih dan hydrant. Dimana dalam proyek -proyek sebelumnya, cadangan air dipisah antara instalasi air bersih dan hydrant. Tetapi dalam proyek ini, justru disatukan. Dengan maksud, bila kekurangan air di hydrant ketika terjadi kebakaran, dapat mengambil air cadangan di instalasi air bersih. "Begitu sebaliknya, bila terjadi krisis air bersih, dibuka "switch"-nya sehingga menyatu. Nampak sederhana, tapi hal itu sangat membantu pada saat operasional," ujarnya.

Koordinasi yang baik dan rutin, sangat diperlukan di dalam mengatasi segala masalah yang terjadi di proyek. "Seperti halnya pada pekerjaan plumbing, pekerjaan sipil tidak mempersiapkan *sparing* untuk instalasi plumbing. Sehingga, jalur sparing harus di "bobok" lebih dulu. Pekerjaan M&E menjadi sedikit tertunda. Dengan koordinasi yang baik, setiap masalah segera dapat diatasi," ujar Supiyatno. Begitu pula bila mengetahui jadual pekerjaan subkontraktor tertunda. "Misalnya, pipa-pipa plumbing sesuai jadual harus sudah terpasang. Namun, karena alasan tertentu belum bisa dilaksanakan, tapi situasinya belum mendesak, kami masih toleran. Masalah waktu adalah fleksibel, tergantung situasi dan kondisi,"tambahnya. Pekerjaan M&E juga harus memperhitungkan estetika arsitektur, lanjut Supiyatno. Misalnya, khusus di lantai 1 dan 2 tidak ada plafon tapi diekspos, untuk mencapai kesan tinggi "Kondisi tersebut mengharuskan pekerjaan M&E mesti rapi, supaya tidak merusak keindahan arsitektur," paparnya.

Listrik disuplai dari PLN, kapasitas pada beban puncak 1400 kVA. Genset kapasitas 1250 kVA, untuk. *back up*. Pengkondisian udara dalam mal, menggunakan AC sentral tiap lantai, kapasitas total 25 PK x 7 unit. Transportasi per lantai selain eskalator. Juga, 1 unit lift penumpang kapasitas 17 orang. Untuk barang, disediakan 1 unit lift servis kapasitas 2 ton. Air bersih disuplai dari PAM. Kapasitas air bersih di reservoir 100 m^3 dan *ground tank* kapasitas 154 m^3. Pembuangan air kotor dari *food court* sebelum dibuang ke saluran kota, disaring lebih dulu dengan menggunakan penyaring lemak. Sehingga, keluar ke saluran kota sudah bersih dan bebas dari lemak, urai Supiyatno mengakhiri wawancara. ●

Umi.S.Ayus